

# ИНСТИТУТ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

Адрес: 123242, г. Москва, ул. Дружинниковская, д. 30, стр.1, пом. 109  
Телефон: +7 (495) 771-15-42 Вебсайт: [www.nationalinterest.ru](http://www.nationalinterest.ru) E-mail: [info@nationalinterest.ru](mailto:info@nationalinterest.ru)

№ ИПК-13/17 от 23.03.2017

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Председателю Государственной  
Думы Российской Федерации

**В.В. Володину**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

11 января 2017 года Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации приняла в первом чтении проект Федерального закона № 1165258-6<sup>1</sup> «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части уточнения полномочий органов государственного жилищного надзора» (далее – Законопроект).

Законопроект внесен в Государственную думу Правительством РФ в соответствии с поручением Заместителя Председателя Правительства РФ Д.Н. Козака от 16 апреля 2015 г. № ДК-П9-2514. Он предусматривает передачу полномочий по рассмотрению административных дел по повышению энергоэффективности от Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) к органам Государственного жилищного надзора (Госжилнадзора).

Принятие Законопроекта позволит оперативно привлекать к ответственности за ненадлежащее обслуживание населения по счетчикам. Тем самым Законопроект освободит ФАС России от части мелких дел, не связанных с вопросами защиты конкуренции. Таким образом, скорейшее принятие Законопроекта можно рассматривать как исключительно положительную меру, что позволит как более оперативно и эффективно решать вопросы со счетчиками, так и будет способствовать повышению действенности антимонопольной политики.

При этом, предлагается дополнить Законопроект положениями, направленными на передачу всех несвойственных функций в части жилищно-коммунального хозяйства от ФАС России к Госжилнадзору, поскольку в практике ФАС России подобные дела продолжают занимать значительное место, что не позволяет ФАС России эффективно решать задачи по развитию конкуренции<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=1165258-6&02>

<sup>2</sup> <http://inform-24.com/10785-mirovoy-krizis-vinovat-v-tom-cto-situaciya-razvitiem-konkurencii-v-rossii-ne-ochen-horoshaya.html>

Так, в последнее время растет число дел ФАС России против товариществ собственников жилья (ТСЖ) и управляющих компаний (УК) в связи с проблемой доступа операторов связи к общему имуществу (примеры дел приведены в Приложении №1). В большинстве указанных дел ФАС России определяет границы рынка в качестве одного здания, чердачного помещения и т.д., а ТСЖ и УК соответственно, регулятор определяет как доминирующие на указанном рынке с долей в 100% хозсубъектами. Возбуждение в подобных случаях антимонопольного дела представляется нецелесообразным расходом ресурсов антимонопольного органа, призванного решать проблемы ограничения конкуренции на значимых рынках, а также бюджетных средств. Эти проблемы вполне могли бы решать органы Госжилнадзора в упрощенном административном порядке.

Можно выделить вторую группу дел ФАС России в сфере ЖКХ. В 2015-2017 гг. ФАС России рассмотрела серию дел по поводу перечисления средств за оплату ЖКУ на счета иных организаций. Отметим, что речь идет не о хищении средств граждан, а о порядке взаиморасчетов. Тем не менее, этот вопрос, имеющий отношения к ограничению конкуренции, послужил поводом для возбуждения антимонопольных дел. В результате АО «Единой процессинг-сервисной системы жилищно-коммунального хозяйства Воронежской области» обратилось с жалобой на действия УФАС России по Воронежской области в адрес Генеральной прокуратуры. В адрес ФАС России было направлено обращение Первого заместителя Генерального прокурора РФ А.Э. Буксмана<sup>3</sup>, в котором содержалось предписание не выходить за рамки полномочий и сформировать «единый подход к применению норм законодательства» к операторам коммунальных платежей. Однако даже после рассмотрения обращения заместителя Генерального прокурора и направления руководителем ФАС России И.Ю. Артемьевым разъяснений в адрес территориальных управлений ФАС России<sup>4</sup> практика возбуждения подобных дел не прекратилась (примеры см. в Приложении №2). Очевидно, что проблемы взаиморасчетов за оказанные ЖКУ также целесообразно передать в ведение Госжилнадзора.

Третья группа дел – это дела ФАС России в отношении предприятий, занимающихся техническим обслуживанием лифтового и домофонного оборудования в части установления монопольно высокой цены на свою работу, необоснованного отключения оборудования и т.д. По сути, инструменты антимонопольной политики и в этом вопросе используется несвойственным образом, поскольку ФАС России вынуждена искусственно сужать границы рынка, определяя указанные предприятия как занимающие 100% доли рынка в границах дома, где предприятие производит ремонт (примеры дел см. в Приложении №3). Представляется, что органы Госжилнадзора смогут определить порядок доступа организаций к

<sup>3</sup> <http://www.kommersant.ru/doc/3054732>

<sup>4</sup> <http://www.kommersant.ru/doc/3082660>

техническому обслуживанию лифтов и домофонного оборудования, что скажется на ценах за соответствующие услуги.

С учетом вышеизложенного, просим рассмотреть и поддержать наши предложения в части дополнения Законопроекта положениями, предусматривающими передачу Госжилнадзору вопросов по трем указанным категориям дел.

*Приложения:*

1. Примеры дел ФАС России в отношении ТСЖ и управляющих компаний, рассматриваемые арбитражными судами в 2016-2017 гг. на 5 стр. в 1 экз.

2. Примеры дел ФАС России в отношении компаний по обслуживанию лифтов и домофонов на 2 стр. в 1 экз.

3. Примеры дел ФАС России по проблемам счетов на оплату жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) на 1 стр. в 1 экз.

Директор Института, к.э.н.

*Судаменин*  
*А.С.*

А.С. Ульянов

**Примеры дел ФАС России в отношении ТСЖ и управляющих компаний,  
рассматриваемые арбитражными судами в 2016-2017 гг.**

№	Наименование	Рынок, в границах которого ТСЖ/управляющая компания признаны занимающими доминирующее положение с долей 100% («монополистами»)	Формулировка нарушения	В интересах кого возбуждено дело ФАС России
1.	ТСЖ «Тихая площадь», г. Новосибирск на (Дело № А45-5920/2011).	Теплоснабжения, в границах собственной трубы.	Отказ заключать договор на поставку услуг, при этом арендатор впоследствии подключился к отдельному трубопроводу.	Арендатор смежного помещения
2.	ТСЖ «Вокзальная 10», г. Новосибирск (Дела № А45-21705/2013 и № А45-18367/2014)	Собственных чердака и технических помещений дома.	1. Отказ впускать работников сотовой сети. 2. МТС пожаловалась на увеличение ежемесячной платы на предоставление права использования конструктивных элементов здания с 500 до 4500 рублей по решению собрания жильцов.	ОАО «МТС»
3.	ТСЖ «Герцена, 10», г. Новосибирск (Дело № А45-15828/2013).	собственного помещения общего пользования.	Отказ бесплатно размещать мощности оператора связи.	ОАО «Ростелеком»
4.	ТСЖ «АМУР», г. Хабаровск, (Дело № А73-2502/2014).	Рынок аренды в границах трех домов.	Повышение арендной платы.	ЗАО «Рэдком-интернет»
5.	ООО «УК Экопарк Дубрава», г. Казань (дело № А65-31068/2013).	В границах 1 дома на рынке «предоставления услуг по размещению технических средств связи».	Заключение договора с одним оператором услуг связи, которого выбрали жильцы. По мнению ФАС, «УК Экопарк Дубрава» должна была «агитировать жильцов за	Операторов связи

			привлечение других операторов связи».	
6.	ТСЖ «Уют», г. Новосибирск (дело № А45-4702/2014).	Стена собственного дома.	«Необоснованная и несоразмерная» дифференциация платы за размещение рекламных вывесок.	ОСАО «Ингосстрах»
7.	ООО «Удмуртские коммунальные системы», г. Ижевск. (Дело № А71-5257/2014).	В границах тепловых сетей пяти домов.	Отключило горячую воду в 5 домах на 5 часов (с 9.00 до 16.00). Отключение было вызвано необходимостью присоединения к теплосетям другого многоквартирного дома.	ООО УК «Мегаполис»
8.	ТСЖ «Парковая, 1», г. Нижний Тагил (Дело № А60-23307/2013).	В границах помещений ТСЖ.	Признано координатором экономической деятельности операторов связи (за заключение договоров на размещение имущества операторов).	ОАО «МТС», ЗАО «Комстар-Регионы» и т.д.)
9.	ТСЖ из г. Дзержинска (Дело № А43-33882/2012).	На фасадах зданий указанной управляющей компании.	Заключение контракта с ООО «Рекламные технологии» на эксклюзивное право на установление наружной рекламы.	Рекламное агентство-конкурентов
10.	ТСЖ «Ямашева,29», Казань (Дело № А65-31025/2015)	В границах 1 дома на рынке «предоставления услуг по размещению технических средств связи».	Необоснованный отказ в допуске сотрудников оператора связи, оказывающего услуги связи собственникам помещений, к общедомовому имуществу многоквартирного дома (МКД) с целью проведения работ по модернизации проложенных сетей связи для улучшения качества предоставляемых абонентам услуг.	ПАО "Ростелеком"
11.	ТСЖ «Кропоткина, 108», Новосибирск (Дела № А45-646/2015, № А45-13992/2015 и № А45-12038/2015)	В границах 1 дома на рынке предоставления услуг по предоставлению в пользование технических помещений указанного дома для размещения технических средств связи.	ТСЖ не предоставило МТС допуска к телекоммуникационному оборудованию из-за отсутствия договора между ними, а также навязывало ОАО «МТС» условия договора на предоставление права использования конструктивных элементов	ОАО «МТС»

			здания и конструктивных элементов помещений здания, невыгодных для МТС.	
12.	ТСЖ «Завойского-7», Казань (Дело № А65-16711/2016)	На рынке предоставления услуг по предоставлению общедомового имущества для размещения и обслуживания технических средств связи (оборудования, кабельных линий и т.п.)	Председатель ТСЖ не исполняет возложенных на нее обязанностей по управлению домом, предусмотренных ЖК РФ.	Государственной жилищной инспекции (ГЖИ) по Республике Татарстан
13.	ООО «Сумкино» Тюменская область (Дело № А70-4785/2016)	На рынке управления многоквартирными домами (МКД) в части предоставления права доступа к общим помещениям МКД.	"Сумкино" чинило ПАО «Ростелеком» препятствия доступу на "рынок услуг связи", результатом которых, по мнению ФАС, явилось ограничение конкуренции и ущемление интересов иных лиц, в т.ч. потребителей услуг связи.	ПАО «Ростелеком»
14.	ТСЖ («Лен-17», «Лен-8Б», «Северный город») г. Новый Уренгой (Дело № А81-5508/2015)	Установление или поддержание цен и раздел товарного рынка по составу продавцов.	Нарушение выразилось в координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих услуги собственникам жилых помещений многоквартирных домов.	АО «Севергазавтоматика АйС»
15.	ТСЖ «Ульяновский проспект №2» г. Ульяновск (Дело № А72-12073/2015)	ТСЖ занимает доминирующее положение на рынке "передачи (транспортировки) питьевой воды в границах присоединенной сети", то есть в границах сети для одного дома.	ФАС инкриминировала ТСЖ злоупотребление доминированием в виде экономически и технологически необоснованного прекращения подачи ресурса	ИП Мяготкина Т. Н.
16.	ООО УК «Гарант» г. Новосибирск (Дело № А45-3482/2015)	На "рынке услуг передачи в пользование общего имущества собственников многоквартирного дома (МКД) для использования конструктивных элементов зданий и помещений под оборудование и кабельные линии связи" в границах одного дома.	Компании вменено нарушение в форме создания препятствий доступу на товарный рынок для федеральной сотовой сети МТС.	ОАО «МТС»
17.	ООО «НВ-Сервис» г.	На рынке управления многоквартирными	Общество препятствует доступу в	ООО «ГорКом

	Москва (Дела № А40-44870/2015 и № А40-173332/2015)	домами (МКД) в части предоставления права доступа к общим помещениям МКД.	технические помещения многоквартирных домов (МКД) г. Москвы для размещения оборудования телекоммуникационной сети передачи данных с целью оказания услуг связи.	Регион»
18.	ТСЖ «Триумф Плюс» г. Хабаровск (Дело № А73-10733/2015)	На рынке управления многоквартирными домами (МКД) в части предоставления права доступа к общим помещениям МКД.	ТСЖ не предоставило ХДС допуска к телекоммуникационному оборудованию из-за отсутствия договора между ними, а также навязывало ХДС условия договора на предоставление права использования конструктивных элементов здания и конструктивных элементов помещений здания, невыгодных для ХДС.	ООО «Хабаровские домовые сети»
19.	ООО УК «Дискус-Сервис» г. Новосибирск (Дело № А45-6024/2015)	На рынке управления МКД. Раздел товарного рынка по составу продавцов и отказ операторов связи от заключения и исполнения публичных договоров оказания услуг связи с жильцами этих домов.	ФАС возбудила дело о нарушении антимонопольного законодательства за координацию экономической деятельности операторов связи, путем их недопуска к техническим помещениям жилых домов для размещения оборудования связи.	ПАО «МТС», ПАО «Ростелеком» и граждане
20.	ООО «Управляющая компания (УК) ВАСКО» г. Самара (Дело № А55-5884/2016)	На рынке управления многоквартирными домами в границах г. Самара	ФАС пришла к выводу о наличии оснований для квалификации действий ООО «УК ВАСКО», устанавливающей запрет на координацию экономической деятельности хозяйствующих субъектов, что приводит к ограничению конкуренции.	ЗАО «Компания ТТК»
21.	ООО «УК Советская» (Дело № А45-6845/2015)	На рынке услуг по предоставлению права использования части общего имущества собственников помещений в многоквартирные дома по 12 адресам в г. Новосибирске, в границах каждого дома	Координация экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах	ПАО «Ростелеком» и другие операторы связи
22.	ОАО «Управляющая	На рынке предоставления доступа к	Незаконное создание препятствий доступу	ООО «ФАРС»

	компания» г. Рыбинск (Дело № А82-10609/2015)	инфраструктуре МКД.	оператора связи ООО «ФАРС» в технические помещения многоквартирных домов (МКД) в целях обслуживания установленного в них оборудования.	
23.	ООО «Управляющая компания «Аксиома-сервис» г. Санкт-Петербург (Дело № А56-7699/2016)	На рынке услуг по водоотведению в границах балансовой принадлежности сетей канализации ООО «УК «Аксиома-Сервис» обладает признаками субъекта естественной монополии, занимает доминирующее положение на исследуемом рынке с долей 100 %	Навязывание договора на техобслуживание под угрозой отключения услуги по водоотведению без установления уполномоченным органом регулирования на данную услугу тарифа объекта недвижимости, принадлежащего Сытому Ф.В.	Гражданин Сытый Ф.В.
24.	ООО «Управляющая компания ЖКХ Приволжского района» (г. Казань) (дело № А65-11025/2016)	Рынок услуг по содержанию и ремонту общего имущества.	В части уклонения от заключения договора с индивидуальным предпринимателем (ИП) Низамовым М.Х., содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги электроснабжения.	ИП Низамов М.Х.



**Примеры дел ФАС России по проблемам счетов на оплату  
жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)**

№ п/п	Управляющие компании, ресурсоснабжающие организации и расчетные центры	Нарушение
1.	ООО «УО «Челныстройремонт» и ООО «Городской расчетный центр» (Республика Татарстан) (Дело № А65-3542/2016)	Нарушение заключалось в участии указанных компаний в соглашении, которое привело к навязыванию собственникам помещений многоквартирных домов (МКД), находящихся в управлении ООО «УО «Челныстройремонт» условий о внесении платы за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) на расчетный счет ООО «ГРЦ»
2.	МУП «РАЦ», МУП «Водоканал», ООО «ЖЭУ-9», ООО «ЖЭУ-8/2», ООО «ЖЭУ-8/1», ООО «ЖЭУ-7/2», ООО «ЖЭУ-7/1», ООО «ЖЭУ-6», ООО «ЖЭУ-5», ООО «ЖЭУ-4», ООО «ЖЭУ-3», ООО «ЖЭУ-2», ООО «ЖЭУ-1» и ООО «Свердлова-Жилье» (Белгородская область) (Дело № А08-8783/2015)	В рамках договоров об осуществлении деятельности по приему платежей физлиц между МУП «РАЦ», МУП «Водоканал» и управляющими организациями достигнуто соглашение, предметом которого является начисление и прием денежных средств от населения, проживающего в жилом фонде, находящимся в управлении управляющих организаций в счет обязательств перед поставщиком коммунального ресурса (МУП «Водоканал»). Так, суммы платежей, принятых МУП «РАЦ» от населения в пользу МУП «Водоканал», перечисляются на счет названного предприятия не позднее следующего рабочего дня. ФАС вынесла решение, которым управляющие компании признаны нарушившими уже не ч. 4, а ч. 1 ст. 11 135-ФЗ в части заключения и реализации картельного соглашения, приводящего к отказу от заключения договора водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающей организацией.
3.	ООО «УК «Наш Дом» (Воронежская область) (Дела № А14-8066/2015 и № А14-5937/2016)	Необоснованное заключение договора на осуществление расчета и сбора платежей с собственников, и нанимателей жилых и нежилых помещений
4.	МУП «Единый кассовый центр города Вятские Поляны» и ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунальное объединение-1» (Кировская область) (Дело № А28-4103/2016)	По мнению ФАС, в действиях ООО «Управляющая компания «Жилищно-коммунальное объединение-1» и МУП имеются признаки нарушения п. 1 и 3 ч. 4 ст. 11 135-ФЗ выразившееся в создании другим хозяйствующим субъектам, в частности кредитным организациям (ОАО «Сбербанк России»), препятствий доступа на товарный рынок по оказанию услуг по приему коммунальных платежей.
5.	ООО «Стройтрест 2П» и ООО РЦ «Город» (Воронежская область) (Дело № А14-8074/2015)	"Необоснованное заключение" договора по расчету и сбору платежей с собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений.
6.	ООО «Жилищный сервис» и ООО	Необоснованные требования перечислить денежные средства за оказанные ООО «Жилищный

	«Управляющая компания» (г. Смоленск) (Дела № А62-1842/2015, № А62-5248/2015 и № А62-5249/2015)	сервис» и ООО «Управляющая компания» услуги на расчетный счет ЗАО «ЕИРЦ».
7.	АО «Единой процессинг-сервисной системы жилищно-коммунального хозяйства Воронежской области» (Дела № А14-8066/2015 и № А14-1112/2016)	Необоснованное заключение договора на осуществление расчета и сбора платежей с собственников, и нанимателей жилых и нежилых помещений.
8.	АО «РИЦ Орловской области» (Дело № А48-672/2016 и № А48-670/2016)	Навязывании неопределенному кругу лиц условий договора, невыгодных для них, и установления запрета ООО «Орловский Теплосервис» и ООО «Водсервис Орловский» на заключение аналогичных договоров. В данном случае агентским договором был изменен порядок внесения размера платы за отопление и горячее водоснабжение, и без решения на то собственников помещений многоквартирных и индивидуальных жилых домов. При этом, по мнению ФАС, отсутствуют основания для признания АО «РИЦ Орловской области» платежным агентом, привлеченным для осуществления расчетов с собственниками жилья.
9.	ООО "ТехноКонсалтинг-Казань" и ООО «УО «Берег» (Дела № А65-9652/2016 и № А65-9256/2016)	Нарушение выразилось в части заключения и участия ТСЖ «Берег», ООО «УО «Берег» и ООО «ТехноКонсалтинг-Казань» в соглашении, которое привело к навязыванию собственникам помещений многоквартирных домов (МКД), находящихся в управлении ТСЖ «Берег» условий о внесении платы за ЖКУ на расчётный счёт ООО «ТехноКонсалтинг- Казань» с последующим перечислением на расчётный счёт ООО «УО «Берег» при отсутствии решения общего собрания членов ТСЖ о таком способе внесения платы за ЖКУ.

**Примеры дел ФАС России в отношении компаний  
по обслуживанию лифтов и домофонов**

№ п/п	Компания-фигурант и номер антимонопольного дела	Рынок, в границах которого компании признаны занимающими доминирующее положение («монополистами»)	Нарушение
1.	ЗАО "Домофон-сервис" г. Якутск (Дело № А58-6006/2015)	На рынке услуг по техническому обслуживанию домофонов в пределах географических границ ГО «Город Якутск», ГО «Жатай»	Посредством установления в 2014 году монопольно высокой цены на техническое обслуживание домофонов в географических границах ГО «город Якутск» путем превышения сумм необходимых расходов на производство и реализацию.
2.	ООО «Домофон-Сервис» г. Волгоград (Дело № А12-26153/2016)	На рынке услуг по техническому обслуживанию аудиодомофонных систем на территории г. Волгограда	Выразилось в злоупотреблении доминирующим положением путем установления монопольно высокой цена на работы по техобслуживанию аудиодомофонной системы.
3.	ООО «Лифтсервис» Пензенская область (Дело № А49-6738/2014)	На рынке услуг по ремонту и техническому обслуживанию лифтов в г. Кузнецке	Выразилось в необоснованном отключении лифта в жилом доме, повлекшее ущемление интересов потребителей.
4.	ООО «Новлифт» г. Новочебоксарск (Дело № А79-9965/2015)	На рынке услуг по техническому освидетельствованию и обслуживанию лифтов в границах города Новочебоксарск Чувашской Республики	Выразилось в необоснованном увеличении стоимости технического обслуживания, ремонта и эксплуатации лифтового оборудования.
5.	ООО «УфаЛифт» и Управление жилищного хозяйства Октябрьского района г. Уфа Республики Башкортостан (Дело № А07-6234/2016)	На рынке выполнения работ (оказания услуг) по комплексному техническому обслуживанию лифтов в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан.	В части заключения ограничивающего конкуренцию соглашения на рынке выполнения работ по комплексному техническому обслуживанию лифтов в границах г. Уфа.